

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LIANA ZACCARA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 514/2024

promossa da

"OMISSIS"

contro

"OMISSIS – OMISSIS"

RELAZIONE ESTIMATIVA

dell'APPARTAMENTO di proprietà dei sig.ri "OMISSIS – OMISSIS"

coniugati in regime di separazione dei beni e pieni proprietari per la quota di 1/2 ciascuno
situato in Comune di Rovato – Via San Vincenzo n. 20/g nell'ambito del Condominio "CALCA"

[Per una lettura più completa si producono in allegato i documenti più significanti: **"a"** ortofoto e fotografie; **"b"** Visure Catastali e Ipotecarie (stralcio estratto mappa NCT + visura storica per immobile Catasto Fabbricati + planimetria + elaborato planimetrico con elenco subalterni assegnati + ispezione ipotecaria); **"c"** Atto di compravendita 19.12.2005, Notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona – n.ri 60143 Rep. e 11285 Racc.; **"d"** documentazione riguardante l'istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Chiari per verificare l'esistenza o meno di un possibile contratto d'affitto ed afferente risposta dell'Ufficio con annesso contratto di locazione regolarmente registrato + proprie considerazioni evidenziate nel paragrafo "STATO DI POSSESSO – CANONE DI LOCAZIONE"; **"e"** documentazione amministrativa condominiale (regolamento condominiale con millesimi + rendiconto 2024 con preventivo 2025 + verbale ultima assemblea + prospetto rate personali 2025); **"f"** Richiesta Accesso agli Atti Comunali con presa visione dei pertinenti atti tecnici: (Concessione Edilizia n. 126/84 - Pratica Edilizia n. 23/84-2 del 22.08.1984 con stralcio tavole progettuali + Concessione Edilizia n. 79 – Pratica Edilizia n. 23/84-2 del 13.06.1986 per Variante a Concessione Edilizia n. 126-127/84 con stralcio tavole progettuali + Domanda rilascio del Certificato di Agibilità prot. n. 18051 del 09-06-2011 + documentazione urbanistica del Vigente Piano di Governo del Territorio); **"g"**

Proprie tavole grafiche esplicative con evidenziate le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale ed alle tavole progettuali].

PREMESSA

L'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Liana ZACCARA con decreto 09 febbraio 2025 nominava esperto per la stima del Bene l'Arch. Augusto Loda con studio in Brescia (BS) - Via Montello n. 26v e stabiliva per il conferimento dell'incarico il giorno 19 stesso mese.

Il sottoscritto nel giorno e nell'ora succitata, accettava l'incarico di Stima e prestava il giuramento di rito per rispondere ai quesiti di cui all'art. 173 bis delle disposizioni d'attuazione del Codice di procedura Civile.

INDAGINI – ACCERTAMENTI – CONSIDERAZIONI - CALCOLI

Lo scrivente visionava la documentazione in atti di Causa e di quella richiesta per via telematica, poi il 13 marzo 2025 eseguiva sopralluogo assieme all'Avvocato Maurizio ZANELLI quale Custode giudiziario, con presa visione del Bene staggito e del contesto condominiale, con afferenti rilievi metrici di controllo e fotografie particolari e generali.

Il sottoscritto ha svolto anche le prestazioni appresso elencate:

- o Ha esaminato la documentazione catastale richiesta per via telematica.
- o Ha fatto istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Chiari, per sapere dell'esistenza o meno di un possibile contratto d'affitto pertinente l'Unità residenziale in argomento e risposta del superiore Ufficio con allegato il contratto di locazione regolarmente registrato presso l'UT di Chiari in data 15/09/2022 al n. 3531 serie 3T.
- o Ha analizzato la documentazione condominiale richiesta ed avuta dall'Amministratore.
- o Ha richiesto, avuto ed analizzato l'Atto di compravendita Notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona del 19/12/2005 - rep. 60143/11285 fra la venditrice "OMISSIS" e gli attuali proprietari.
- o Ha eseguito l'Accesso agli Atti Comunali visionando la pertinente documentazione tecnica: la Concessione Edilizia n. 126/84 - Pratica Edilizia n. 23/84-2 del 22.08.1984 per costruzione nuovo fabbricato ad uso abitazione e negozi (Corpo 2) con stralcio tavole progettuali, la Concessione Edilizia n. 79 - Pratica Edilizia n. 23/84-2 del 13.06.1986 per Variante a Concessione Edilizia n. 126-127/84 per modifiche interne al fabbricato con stralcio tavole progettuali, domanda rilascio del Certificato di Agibilità prot. n. 18051 del 09-06-2011 e gli atti del Vigente Piano di Governo

del Territorio (stralcio Tavola P1.1 Piano delle Regole e relativo Art. 23 Norme Tecniche di Attuazione).

- o Ha assunto le dovute notizie del mercato immobiliare presso gli operatori tecnici del settore ed ha consultato la letteratura di merito, quali il Listino dei Valori degli Immobili sulla Piazza di Brescia e Provincia 2024, le Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate – anno 2024 semestre 2 ed i Valori statistici del Borsino Immobiliare con interrogazione del marzo 2025.
- o Ha impostato propri calcoli tecnici ed ancora ha sviluppato le necessarie considerazioni d'estimo generali e particolari.

DATI CATASTALI

L'Unità Immobiliare da giudicare è intestata ai sig.ri OMISSIS c.f. OMISSIS, nato a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS e OMISSIS c.f. OMISSIS, nata a OMISSIS (OMISSIS) l'OMISSIS, coniugati in regime di separazione dei beni e pieni proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, situata in Comune di Rovato – Via San Vincenzo n. 20/G nell'ambito del Condominio " San Vincenzo" ed attualmente è così registrata:

Comune di Rovato - Catasto Fabbricati

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita
NCT	5	606	25	A/2	4	5,5 vani	Totale: 88 m ² ; Totale escluse aree scoperte **: 86 m ²	Euro 355,06

Indirizzo = Via San Vincenzo, piano 1

Il Bene, comprende proporzionali enti comuni, posti nell'ambito del Fabbricato condominiale come riportato nell'Elenco dei Subalterni assegnati (particella 606 subb. 42-44-47-49-50 beni comuni non censibili).

Si precisa inoltre che la corte interna al fabbricato, individuata con la particella 606 sub. 95, risulta di uso pubblico ed intestata alla ditta **OMISSIS**.

I confini, con inizio da nord e proseguendo in senso orario, sono:

- per l'Abitazione al 1° piano = a nord/nord-est vuoto su Via San Vincenzo, verso sud-est altra U.I. e vano scala comune, in lato sud-ovest e sud altra Ditta.

- per la pertinente Cantina al piano interrato = a nord terrapieno sottostante Via San Vincenzo, verso sud-est altrui cantina, in lato sud-ovest corridoio e vano scala entrambi comuni ed infine a nord-ovest altra cantina.

La planimetria in Atti dell'Unità abitativa in questione corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto, all'infuori di un diverso andamento del tramezzo fra il disimpegno notte, la camera con balcone ed il servizio igienico, e pure per la mancata rappresentazione di alcuni elementi verticali della struttura; il possibile costo professionale per la regolarizzare, compresa la separata rappresentazione di Abitazione e Cantina come da Superiore disposizione, è indicativamente di € **500,00** compresi i diritti dell'Ufficio.

DESCRIZIONE SINTETICA

Caratteristiche estrinseche della zona

La zona d'ubicazione è vicino al tessuto storico ed in adiacenza al parco "Aldo Moro", è compiutamente urbanizzata, mediamente trafficata, caratterizzata in prevalenza da edificazioni di tipologia residenziale mista ed è in prossimità dei più importanti servizi pubblici e privati ed altresì delle principali direttrici viarie.

Peculiarità intrinseche dello Stabile Condominiale

Il Fabbricato (Corpo 2) comprendente l'Unità abitativa in argomento, è stato realizzato negli anni 1984-86 e fa parte di un più ampio intervento edilizio di n. 4 Corpi con area urbana e corte interna di proprietà privata ma soggetta ad uso pubblico come già sopra specificato.

Detto Immobile prospetta su Via San Vincenzo / Via Gerolamo Calca e sulla corte interna sub. 95 ed è composto di n. 3 piani fuori terra e del piano interrato, con n. 2 distinti vani scala senza ascensore, in particolare:

- **al piano terra**, sono presenti un passaggio carraio, sub. 50 (che da accesso alla corte interna di uso pubblico sub. 95) e due porticati comuni individuati con il sub. 49 aventi sviluppo su ambo i lati longitudinali; **nel fatto il porticato comune verso strada** è quasi interamente delimitato con n. 4 serramenti di testata a tutta dimensione / tendoni in PVC, completi di specchiature trasparenti. Tale portico risulta attrezzato con sedie e tavoli a servizio di n. 2 Unità commerciali individuate con i subb. 16 e 17, quest'ultime con ingresso da detto porticato; **si ritiene che tali unità commerciali siano coinvolte nell'anomala situazione**. Vi è inoltre la presenza di un piccolo locale ad uso "spazzatura" individuato con il sub. 42.

- **il primo e secondo livello**, sono destinati rispettivamente a n. 8 Alloggi serviti dalla scala sub. 44 del civico n. 20/g di via San Vincenzo ed altri n. 6 alloggi serviti dall'altra scala sub. 43 del civico n. 3 di via Calca.

- **interrato**, sono poste le cantine con corridoio comune sub. 47.

L'Insieme del costruito ha struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, muratura perimetrale a cassa vuota e divisorie interne in laterizio, manto di copertura in tegole di cemento, opere murarie complementari esterne ed interne al civile, manufatti di finitura di normale esecuzione ed impiantistica idraulica / elettrica di semplice fattura, con caratteristiche qualitative tipiche del momento dell'edificazione di 40 anni circa addietro.

Lo stato generale di manutenzione è mediamente sufficiente, **all'infuori** delle alquanto scadenti condizioni delle facciate verso strada che presentano zone con intonaco e pittura deteriorati od in fase di stacco, specialmente concentrate in corrispondenza dei parapetti ciechi dei balconi e dei loro gocciolatoi per la fuoriuscita dell'acqua meteorica.

Particolarità quantitative e qualitative proprie dell'Appartamento al 1° piano (h. 2.70) con Cantina al piano interrato (h. 3.20) di proprietà esclusiva, raggiungibile dal vano scala comune distinto al n. 20^g - sub. 44, con le metrature di seguito esposte da intendersi indicative, arrotondate, riprese da rilievi di controllo in sito e da documenti catastali / comunali:

L'Alloggio è situato sulla verticale di parte del sottostante porticato comune sub. 49 attualmente occupato come già in precedenza precisato e di parte dell'unità commerciale sub. 17, la distribuzione interna è principalmente composta di zona ingresso / soggiorno mq 25.15 con annesso balcone incassato con parapetto cieco mq 3.20, cucina mq 9.15, disimpegno notte mq 5.15, camera mq 12.60 con unito balcone incassato con parapetto cieco mq 2.10, servizio igienico finestrato mq 5.65, altra camera mq 11.85 e vano ripostiglio mq 2.75 ed a completamento la cantina finestrata mq 9.20.

Riassumendo l'Appartamento ha Superficie residenziale netta (Sn) di mq 72.60, Superficie non residenziale (Snr) dei balconi incassati pari a mq 5.30 e della cantina mq 9.20, la Superficie Lorda di Pavimento (Slp) risulta di mq 86.00, la Superficie lorda (Sl) dei balconi di mq 6,15 e quella della cantina pari a mq 10,50.

L'Alloggio ha finiture al civile ed impiantistica di semplice fattura tipiche del momento dell'edificazione anni 1985/88 circa, quali: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, banchine finestre e soglie porte finestre in Serizzo, serramenti in legno con vetrocamera e persiane ad anta con tappette, entrambi con necessità di essere riverniciati previa carteggiatura,

porte a battente piano in legno verniciato tinto noce, tinteggiatura con idropittura, impianto idro-termo-sanitario-gas con caldaia pensile autonoma a condensazione (installata nel 2016) con tubo coassiale a parete per evacuazione fumi / aspirazione aria comburente aggettante nel balcone, radiatori in ghisa ed apparecchi del servizio igienico in ceramica bianca, impianto elettrico sottotraccia di normale fattura come i manufatti complementari, mentre la Cantina è al rustico con porta e finestra in ferro, pavimento in calcestruzzo tirato a fratazzo lungo e pareti / soffitto intonacati, al momento sporca e con materiale vario accatastato alla rinfusa.

Lo stato di manutenzione dell'Appartamento è nell'insieme sufficiente riguardo le varie componenti edili visibili, sono però **prontamente** da regolarizzare le seguenti situazioni per motivi igienico - sanitari e per la sicurezza del Conduttore / suoi familiari =

- 1) sistemare parte delle pareti d'ambito e del soffitto dei n. 2 balconi incassati con parapetto cieco, soprattutto la fessura dell'intonaco a soffitto con potenziale stacco lungo tutto il bordo esterno e rifare quella parte di pittura mancante o deteriorata;
- 2) rimuovere il placcaggio a soffitto della camera rivolta a nord (senza balcone) per ottenere l'altezza rispettosa della normativa igienico-edilizia e sostituire la decrepita persiana in legno della camera rivolta a nord con una nuova persiana ed inoltre fornire una nuova persiana per il servizio igienico attualmente mancante;
- 3) correggere le anomalie del servizio igienico che all'attualità nella zona circostante la finestra presenta intonaco irregolare, pittura sfogliata, macchie scure e muffa;
- 4) riordinare alcune componenti elettriche della camera con balcone che presenta un cavo esterno per l'alimentazione del ventilatore a soffitto ed un interruttore luce senza placca, ancora controllare la generalità dell'impianto al necessario.

La spesa presunta per eseguire da **subito** le suddette prestazioni, risulta indicativamente di € **5.000,00** come da computo in atti del proprio ufficio.

STATO DI POSSESSO – CANONE DI LOCAZIONE
--

L'AGENZIA ENTRATE – Direzione Provinciale di Brescia – Ufficio territoriale di Chiari, in risposta alla richiesta del sottoscritto datata 03 marzo corrente anno per sapere dell'assenza/presenza di contratti di locazione afferenti l'Abitazione in oggetto, ha attestato digitalmente l'esistenza di un contratto di locazione regolarmente registrato il 15/09/2022 al n. 3531 serie 3T che ha allegato in copia.

Il CTU a conferma di quanto sopra, certifica che l'Appartamento al momento del sopralluogo avvenuto il successivo 13 marzo, era abitato dal sig. OMISSIS (c.f. OMISSIS) nato in OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS, dalla moglie e n. 2 figli.

Lo scrivente, per maggiore conoscenza dei fatti, estrapola dal contratto di locazione i dettami più significativi, anche per meglio comprendere i termini della questione, essi sono:

- * Durata locazione ai sensi art. 2, comma 1 – Legge n. 431/1998 = dal 01/09/2022 al 31/08/2026 + rinnovo di altri 4 anni;
- * Canone = canone annuo di **€ 3.600,00** in n. 12 rate equali anticipate di **€ 300,00** cad. al giorno 15 di ogni mese;
- * Cedolare Secca (D.Lgs del 14/03/2011) = i locatori optando per tale scelta, hanno rinunciato alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, a qualsiasi titolo e per tutta la durata del contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Il sottoscritto per meglio inquadrare il mercato delle affittanze vuole subito evidenziare che l'offerta di Unità abitative libere è alquanto carente, in contrapposizione ad una massima richiesta, specialmente per i trilocali simili all'Abitazione in questione adatti per alloggiare una famiglia, con il risultato che da circa 5 anni si è rilevato un **aumento anomalo** dei canoni.

Il CTU pertanto onde determinare il giusto valore del canone di locazione e verificarne l'opponibilità / non opponibilità alla Procedura, ha verificato le diverse fonti quali l'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)**, il **Borsino immobiliare** e n. 8 "**Agenzie Immobiliari locali**", con valori riportati al tempo d'inizio del contratto di locazione, come indicato dalla sottostante Tabella comparativa:

RAFFRONTO VALORI MEDIATI DEI CANONI DI LOCAZIONE AFFERENTI L'UNITA IMMOBILIARE IN OGGETTO, CONSIDERATI AL TEMPO D'INIZIO DEL CONTRATTO 01.09.2022									
(a)		(b)		(c)		(d)		(e)	
Contratto in essere		OMI 2022 – semestre 2		Borsino Immobiliare		n. 8 " Agenzie Immobiliari locali" (media dei valori espressi)		Giudizio personale prudentiale	
Annuo	Mese	Annuo	Mese	Annuo	Mese	Annuo	Mese	Annuo	Mese
€ 3.600	€ 300	€ 4.356	€ 363	€ 4.332	€ 361	€ 6.408	€ 534	€ 5.640	€ 470

Lo scrivente ritenendo di assumere i Valori delle Agenzie Immobiliari, meglio conoscitrici del mercato locale, conclude che il canone in essere è "Vile", pertanto non opponibile alla Procedura.

Anche utilizzando il proprio Giudizio personale, da considerarsi prudentiale, il prezzo locativo minimo per non essere "Vile" doveva essere determinato in € 3.760 Annuo corrispondente ad € 313,33 Mese (dato derivato considerando i 2/3 del valore valutato dallo scrivente nella precedente tabella).

FORMALITA' AMMINISTRATIVE CONDOMINIALI

L'Amministratore condominiale ha trasmesso la documentazione più significativa in Suo possesso e la situazione dei pagamenti, cioè:

- * regolamento condominiale con millesimi;
- * rendiconto 2024 con preventivo 2025;
- * verbale ultima assemblea;
- * prospetto rate personali 2025.

Si specifica che gli esecutati al momento della stesura della presente Relazione, con attinenza al bilancio preventivo individuale esercizio ordinario "2025", presentano una situazione rateale come segue:

Scadenza	Descrizione	Da versare	Versato	A Saldo
Es. 2025				
01/02/2025	Saldi prec. (Scaduta)	474,02	0,00	-474,02
01/04/2025	Rata n. 1 (Scaduta)	300,00	0,00	-300,00
01/06/2025	Rata n. 2	300,00	0,00	-300,00
01/09/2025	Rata n. 3	300,00	0,00	-300,00
TOTALE		1.374,02	0,00	-1.374,02

Dettaglio dei versamenti effettuati:

Data	Versato	Descrizione
TOTALE	0,00	

Risulta pertanto insoluto ad oggi un importo pari alle prime due rate per € 774,02.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Lo Stabile condominiale di cui è parte l'Unità Immobiliare di proprietà degli Esecutati è stato edificato con Concessione Edilizia n. 126/84 - Pratica Edilizia n. 23/84-2 del 22.08.1984 e per Concessione Edilizia n. 79 - Pratica Edilizia n. 23/84-2 del 13.06.1986 di Variante alla Concessione

Edilizia suddetta per modifiche interne al fabbricato, ancora domanda rilascio del Certificato di Agibilità prot. n. 18051 del 09-06-2011 al quale è seguito silenzio – assenso.

L'insieme del Costruito è attualmente individuato nel Piano di Governo del Territorio Vigente, in particolare: nel Piano delle Regole – Tav. P1.1 Uso del Suolo per il Territorio Comunale, Sistema Insediativo Tessuto Storico – Centri storici e nuclei urbani di antica formazione, regolato dalle specifiche Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 23 - commi 23.4 e 23.5 con Classificazione nella Categoria A4.

Le operazioni di rilievo e restituzione a tavolino hanno evidenziato lievi modifiche distributive interne quali un diverso andamento del tramezzo divisorio fra disimpegno notte, camera con balcone e servizio igienico, la mancata rappresentazione di alcuni elementi verticali della struttura, ed anche la presenza di un placcaggio a soffitto nella camera principale (senza balcone) che ne compromette l'altezza abitabile anche applicando le tolleranze costruttive del 2%, il tutto rispetto all'ultima Concessione Edilizia di Variante n. 79 del 13.06.1986 come in dettaglio meglio evidenziati nel proprio allegato **"g"**.

Tali differenze comportano la necessità di presentare la **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** in sanatoria (SCIA) ai sensi Art. 36-bis comma 3. D.P.R. n. 380/2001 con sanzione pecuniaria, diritti di Segreteria comunale e prestazioni Professionali per lo svolgimento delle Pratica, il tutto con un costo presunto complessivo pari ad **€ 4.500,00**.

GIUDIZIO ESTIMATIVO

L'incaricato, esaminate le condizioni estrinseche della Zona, quelle intrinseche dello Stabile condominiale e quelle proprie dell'Unità Abitativa di proprietà esclusiva degli Esecutati , **reputa determinare in un primo momento da considerare provvisorio, il più probabile Valore di mercato del Bene considerandolo libero da persone e cose, confermando la "VILTA' dell'affitto, in condizioni normali di manutenzione e regolare rispetto agli atti catastali / comunali / spese condominiali , assumendo il "METODO SINTETICO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO", applicando poi le specifiche diminuzioni per i supponibili costi di sistemazione / regolarizzazione delle difformità riscontrate e per le spese condominiali non onorate onde fissare il più probabile Valore di mercato da considerare definitivo.**

Visti i conteggi in atti di quest'ufficio, assunto il parametro tecnico del metro quadrato ed applicando alle varie componenti immobiliari gli specifici coefficienti di differenziazione, viene

inizialmente definita la “**Superficie di calcolo Virtuale**” e poi il calcolo del più probabile “**Valore di mercato**”; in dettaglio:

“Superficie di calcolo Virtuale”

- mq 86,00 Superficie lorda pavimento corpo principale x (1,00 rapporto mercantile) = ... mq 86,00
- mq 6,15 Superficie lorda Balconi incassati con parapetto cieco x (0,33 r. m.) = mq 2,03
- mq 10,50 Superficie lorda Cantina finestrata x (0,33 r. m.) = mq 3,47

Somma Superficie Virtuale mq 91,50

Primo momento estimativo da considerare provvisorio assumendo il “METODO SINTETICO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO” con calcoli / specifiche / conclusioni come da tabella appresso indicata:

Fonti di riferimento	€/mq min.	€/mq max.	€/mq media	Specifiche / Conclusioni
Listino Immobiliare 2024 ProBrixia (riferimento Agibile 1)	770	1.120	945	Specifiche Calcolo Deviazione Standard Campionaria: Radice quadrata di $\frac{(945 - 1.076)^2 + (1.175 - 1.076)^2 + (1.109 - 1.076)^2}{3 - 1} = +/- € 118,43$ Conclusioni Il sottoscritto, analizzate le condizioni particolari dell'Unità abitativa in trattazione, ed anche le alquanto scadenti condizioni delle facciate condominiali fronte strada con la massima necessità di essere sistemate, preso atto della media dei valori assunti dalle varie “Fonti”, della relativa Deviazione standard campionaria ed ancora degli apprezzamenti del Mercato locale, reputa assumere il Valore unitario medio di € 1.076/mq meno € 56/mq (entro l'intervallo della Deviazione) = € 1.020/mq.
Osservatorio Mercato Immobiliare Anno 2024 - Semestre 2 per Abitazioni civili in stato conservativo normale	1.000	1.350	1.175	
Borsino Immobiliare (interrogazione marzo 2025) – per Abitazioni civili in Stabile medio di zona	929	1.288	1.109	
Media	900	1.253	1.076	
Deviazione standard = + / - €			118,43	

RIASSUMENDO

✓ PRIMO MOMENTO ESTIMATIVO DA CONSIDERARE PROVVISORIO:

mq 91,50 (Superficie virtuale) x € 1.020/mq (Valore unitario medio) € 93.330,00

✓ A DEDUZIONE COSTI GIÀ CONTEGGIATI NEI PERTINENTI PARAGRAFI DEDICATI:

* Pratica di Variazione per rettifiche catastali = - € 500,00

* Presumibili costi per la sistemazione di alcune opere proprie dell'Abitazione
onde ottenere un sufficiente stato manutentivo ed igienico – sanitario = - € 5.000,00

* Spese condominiali non pagate alla data del 14-04-2025..... - € 774,02

* Pratica edilizia per regolarizzare le difformità riscontrate e diritti di Segreteria = - € 4.500,00

riepilogo Deduzioni- € 10.774,02

✓ PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DA CONSIDERARE DEFINITIVO:

€ 93.330,00 (primo momento estimativo da considerare provvisorio) meno € 10.774,02

(riepilogo deduzioni) = restano € 82.555,98 da arrotondare

€ 83.000,00 (diconsi Euro ottantatremila/00)

La presente Relazione Estimativa si compone di n. 10 pagine e di n. 14 righe sull'11° foglio ed anche dei seguenti allegati:

"a" ortofoto e fotografie;

"b" visure Catastali e Ipotecarie;

"c" atto di compravendita;

"d" documentazione riguardante l'istanza all'Agenzia delle Entrate e considerazioni riguardo il canone di affitto;

"e" documentazione amministrativa condominiale;

"f" richiesta Accesso agli Atti Comunali;

"g" proprie tavole grafiche esplicative.

Brescia, li 09 maggio 2025



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. Arch. Augusto Piergiovanni Loda)